

Rapport zienswijzen
Ontwerp-omgevingsplan
“Oosterhout, Zandstraat 1a”

Vastgesteld door de raad op 20 mei 2025
Registratienummer: 2024-010362

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerp-omgevingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
 - 3.1 Individuele zienswijzen
4. Aanpassingen van het ontwerp-omgevingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
 - 4.3 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde procedure voor het ontwerp-omgevingsplan "Oosterhout, Zandstraat 1a". Dit omgevingsplan maakt de omzetting van de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning en de sloop van de agrarische bebouwing ten behoeve van een nieuwe woning juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerp-omgevingsplan

Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht lag het ontwerp-omgevingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'het Gemeentenieuws' en een publicatie in het Gemeenteblad op donderdag 26 september 2024. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 26 september 2024 tot en met woensdag 6 november 2024 een zienswijze in te dienen.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Zienswijze 1 (2024-11-000203):

Samenvatting inhoud zienswijze:

- Indiener zienswijze stelt dat de wijziging onwenselijk is zonder een integrale gebiedsvisie.
- Indiener zienswijze wil voorkomen dat de functiewijziging mogelijkheden om het eigen perceel te gebruiken beperkt.

Noodzaak van een bredere visie

Volgens indiener is er behoefte aan een integrale visie die het hele gebied omvat, inclusief het plangebied en de omliggende percelen. Deze "brede" visie moet duidelijkheid geven over de balans tussen agrarische functies, woonfuncties en toekomstige planologische ontwikkelingen in het gebied. Voorliggende wijziging naar "wonen" zou de locatie veranderen in een geïsoleerd "eiland" met een woonfunctie binnen een agrarisch gebied.

Beperking mogelijkheden perceel

Indiener stelt dat onvoldoende rekening is gehouden met de omliggende agrarische percelen, die volgens indiener in hun mogelijkheden worden beperkt. Een functiewijziging op deze locatie kan een precedent scheppen voor vergelijkbare verzoeken van omliggende eigenaren. Er moet worden onderzocht hoe de wijziging het onbelemmerde agrarische gebruik van omliggende percelen, waaronder het perceel van indiener zienswijze, beïnvloedt. Dit kan leiden tot beperkingen voor het agrarisch gebruik van omliggende percelen.

Zienswijze 2 (2025-03-004184):

Samenvatting inhoud zienswijze:

- Indiener vraagt waarom aangrenzende en omliggende percelen niet meegenomen zijn in het voorliggend ontwerp?
- Indiener stelt dat in recente nieuwbouwwontwikkelingen in Oosterhout geen woningen zijn voorzien in het dorp.
- Indiener zienswijze vraagt uitleg over de eigendom van gronden Gemeente Nijmegen aangrenzend aan het initiatief.

Reactie zienswijze 1:

- Het initiatief van voorliggend plan ligt bij de eigenaar van het perceel. Zij hebben een verzoek voor functieverandering ingediend bij de gemeente Overbetuwe. Dit verzoek is vervolgens besproken en uiteindelijk is er een goedgekeurd plan ingediend bij de gemeente. Dit goedgekeurde plan is vervolgens onderzocht op alle milieu- en omgevingsaspecten en uiteindelijk in procedure gebracht. Uit de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Dit specifieke verzoek wordt beoordeeld op basis van de directe ruimtelijke en maatschappelijke voordelen, zoals de afname van milieueffecten, omgevingshinder en de verbetering van de leefomgeving.
- Het college erkent dat een geïsoleerde ontwikkeling in agrarisch gebied zorgvuldig moet worden beoordeeld. Er is echter sprake van een unieke kans om bestaande bedrijfsbebouwing te saneren en hinder te verminderen, wat een ruimtelijke verbetering oplevert. Hierbij wordt aangehaakt op de visie waarbij het gebied wordt gebruikt als landschappelijke/groene buffer tussen Oosterhout (Overbetuwe) en Nijmegen.
- Hoewel enkele argumenten van de eigenaar ook van toepassing kunnen zijn op omliggende percelen, biedt het huidige verzoek een directe kans om agrarische bedrijfsvoering op deze specifieke locatie te beëindigen en een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave. De individuele situatie van omliggende percelen zal in eventuele toekomstige verzoeken afzonderlijk worden beoordeeld.
- Het college is zich altijd bewust van de mogelijke precedentwerking die een omgevingsplanwijziging kan hebben. Bij het beoordelen van toekomstige verzoeken wordt echter zorgvuldig gekeken naar de unieke omstandigheden per perceel. De impact op omliggende agrarische percelen zal bij besluitvorming worden betrokken.

Reactie zienswijze 2:

- Zoals ook hierboven al is beschreven ligt het initiatief van voorliggend plan bij de eigenaar van het perceel. Zij hebben een verzoek voor functieverandering ingediend bij de gemeente Overbetuwe. Dit verzoek is vervolgens besproken en uiteindelijk is er een plan ingediend bij de gemeente. Dit goedgekeurde plan is vervolgens onderzocht op alle milieu- en omgevingsaspecten. Uit de beoordeling van deze aspecten is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- De gemeente heeft voor dit gebied geen gronden in haar bezit. Verder is het gebied in beleidsstukken niet voorzien voor woningbouw, maar dient het juist als landschappelijke/groene buffer tussen Oosterhout (Overbetuwe) en Nijmegen. Dit is zowel in de huidige omgevingsvisie geborgd als in het nieuwe koersdocument dat op dit moment in voorbereiding is ter actualisatie van de omgevingsvisie. De gemeente kan zich ook niet herkennen in het geluid dat er in Oosterhout geen woningen worden gebouwd, dan wel in voorbereiding zijn. In de afgelopen jaren zijn de projecten Hoge Wei I en II gerealiseerd. Recent hebben twee plannen, te weten het Dorpshart Oosterhout en Oude Groenestraat een prioritaire status gekregen. Hetgeen inhoudt dat deze in principe binnen 3 jaar gerealiseerd worden. Verder lopen er nog concrete gesprekken over andere woningbouwplannen in Oosterhout.

- De naastgelegen percelen ten oosten van het plangebied zijn inderdaad in eigendom van de gemeente Nijmegen. Het is in het kader van de vaststelling van het voorliggende plan niet relevant om hierop verder in te gaan. Wel is het plan voorgelegd aan de gemeente Nijmegen en is contact gezocht met de afdeling ruimtelijke ordening. Echter heeft de gemeente Nijmegen geen reacties gegeven op het voorliggende initiatief.

4. Aanpassingen van het ontwerp-omgevingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van de zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het omgevingsplan.

4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners

Er zijn geen reacties van overlegpartners ontvangen.

4.3 Ambtelijke aanpassingen

Er zijn geen ambtelijke aanpassingen.

5. Conclusies

Er zijn twee schriftelijke zienswijzen op het ontwerp-omgevingsplan ontvangen.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerp-omgevingsplan (zie onder punt 4).

Er bestaat geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4).

Het omgevingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 20 mei 2025.

De raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

drs. D.E. van der Kamp

R.P. Hoytink-Roubos